

佐藤 様

# 候補駅比較レポート

住宅購入前の立地セカンドオピニオン

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 総予算    | 5,000万円（物件価格上限 約4,800万円） |
| アクセス   | 東京・新宿へ60分以内(リモート中心)      |
| 広さ・タイプ | 3LDK～・中古マンション            |
| 重視条件   | 災害リスク・子育て                |

19 駅

条件該当

5 駅

詳細調査

2026-07-02

作成日

確認前ドラフト

本レポートは公開情報の整理による立地比較であり、特定物件の査定・売買推奨は行いません。

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| 結論の要約・横並び比較   | 5駅の相場×予算余裕・アクセス・災害・子育て・将来性               | 2  |
| 01 印西牧の原      | 2,063万円/70㎡ 将来性 <b>強</b> 織り込み <b>中</b>   | 5  |
| 02 千葉ニュータウン中央 | 2,105万円/70㎡ 将来性 <b>強</b> 織り込み <b>中</b>   | 9  |
| 03 橋本         | 3,076万円/70㎡ 将来性 <b>強</b> 織り込み <b>中～高</b> | 12 |
| 04 多摩センター     | 2,568万円/70㎡ 将来性 <b>中</b> 織り込み <b>低～中</b> | 16 |
| 05 上尾         | 2,678万円/70㎡ 将来性 <b>弱</b> 織り込み <b>低</b>   | 20 |
| 付録            | 表示外の駅・ご家族で話し合うチェックリスト・確認できていない事項         | 23 |

## 結論の要約

## 見るべき駅

「災害×子育て」最優先なら印西牧の原・千葉ニュータウン中央(台地・待機児童0・給食費無償・予算余裕約2,700万円)。都心アクセスと将来性の均衡なら橋本(新宿38分・リニア着工済み・予算余裕約1,700万円)。

## 慎重に見る駅

多摩センターは子育て環境が良い一方、多摩ニュータウン全体の高経年化という長期リスクの理解が前提。上尾は弱点がない代わりに新しい上昇材料もなく、「守り」と割り切れるかどうかがかかれ目。

## ご家族での論点

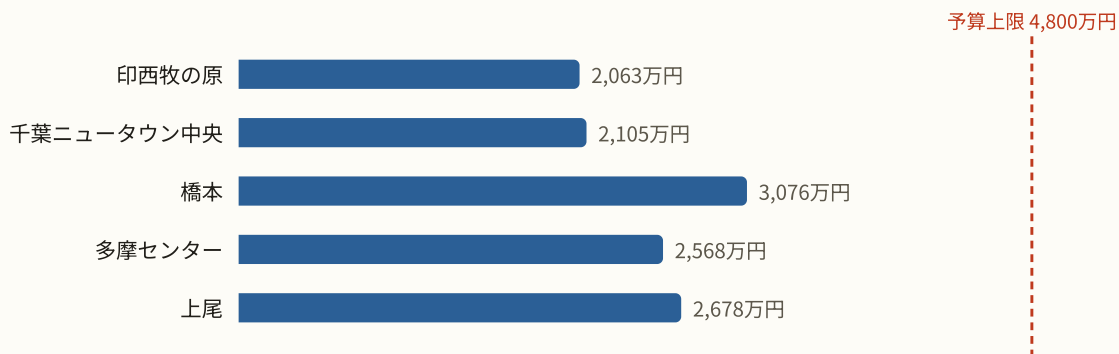
印西方面(生活の質・安全・広さ)と橋本(都心近接・将来性)は思想が異なります。最終章のチェックリストで「10年後に売る可能性」を先に話し合うことをおすすめします。

| 駅           | 相場(70㎡)              | アクセス           | 災害                    | 治安<br>刑法犯/千人 | 子育て           | 将来性 | 織り込み |
|-------------|----------------------|----------------|-----------------------|--------------|---------------|-----|------|
| ◆印西牧の原      | 2,063万円<br>余裕+2,737万 | 東京55分<br>新宿70分 | 洪水 低<br>液状化 低<br>土砂 低 | 6.0          | 待機0・<br>給食無償  | 強   | 中    |
| ◆千葉ニュータウン中央 | 2,105万円<br>余裕+2,695万 | 東京50分<br>新宿65分 | 洪水 低<br>液状化 低<br>土砂 低 | 6.0          | 待機0・<br>給食無償  | 強   | 中    |
| ◆橋本         | 3,076万円<br>余裕+1,724万 | 東京55分<br>新宿38分 | 洪水 低<br>液状化 低<br>土砂 低 | 5.7          | 待機0(緑区)       | 強   | 中～高  |
| 多摩センター      | 2,568万円<br>余裕+2,232万 | 東京50分<br>新宿35分 | 洪水 低<br>液状化 低<br>土砂 中 | 6.4          | 待機2・<br>018支援 | 中   | 低～中  |
| 上尾          | 2,678万円<br>余裕+2,122万 | 東京45分<br>新宿45分 | 洪水 低<br>液状化 低<br>土砂 低 | 6.1          | 待機0           | 弱   | 低    |

◆=要約「見るべき駅」で言及した駅。治安は刑法犯認知件数（人口千人あたり・年、小さいほど良好。全国平均はおおよそ5.6件/千人・2023年）。

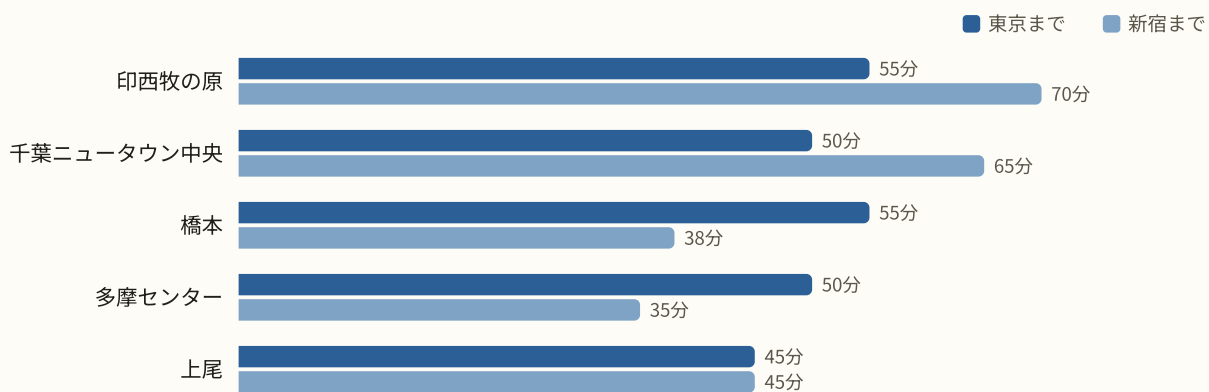
将来性: 強 = 確定材料が進行中 中 = 材料はあるが不確実 弱 = 新規材料が乏しい / 織り込み: 低 = 期待が価格に未反映 中 = 一部反映 高 = 概ね反映済み（高値づかみに注意）

## 相場と予算上限（70㎡換算）



相場は統計値（詳細は各駅の章）。破線は物件価格の上限目安。

## 都心アクセス（概算・乗換込み）



日中の速達列車利用の目安。契約前に通勤時間帯での実測をおすすめします。

## 01 印西牧の原 北総線

2,063万円/70㎡ 洪水 低 液状化 低 土砂 低

### □ 実勢価格帯の検証

■ 駅別売出平均は2,063万円/70㎡(2026-06)。周辺は2000年代以降の大規模開発住宅が中心で築古格差が小さく、統計値と実勢の乖離は小さめと判断。予算4,800万円に対し、築浅・広め4LDKでも届く水準です。成約ベースの精査は最終章の限界事項を参照。

出典: [マンションレビュー\(2026-06\)](#)

### □ 検討街区単位のハザード確認

■ 下総台地上で駅徒歩圏は洪水・液状化・土砂とも低区分。台地の縁の谷津(低地)だけ例外があるため、具体物件では重ねるハザードマップで住所確認を。5駅中、地形起因のリスクが最も小さい駅です。

出典: [印西市ハザードマップ](#)

### □ 学区・保育の当年度実勢

■ 印西市は待機児童0(3年連続)、小中学校の給食費無償化を実施。人口増加率全国トップ級に伴い学校の児童数増加が進行中のため、検討街区の通学先学校の規模は購入前に市教委で確認を推奨。

出典: [印西市\(子育て支援\)](#)

### □ 「データセンター集積」完成後の需給影響

■ NTTデータの約250MW級DCキャンパスが2026年始動。雇用・税収の下支えは長期のプラス材料ですが、住宅需要への直接効果は限定的。マンションの大量供給リスクは現時点で確認されていません。

出典: [NTTデータ\(2026\)](#)

## 位置と徒歩圏

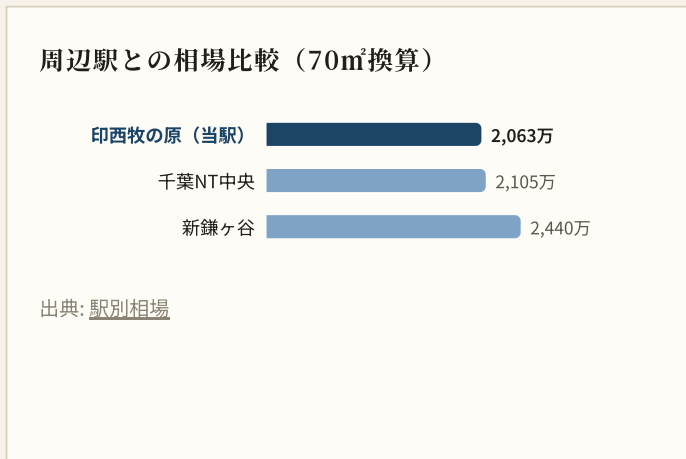
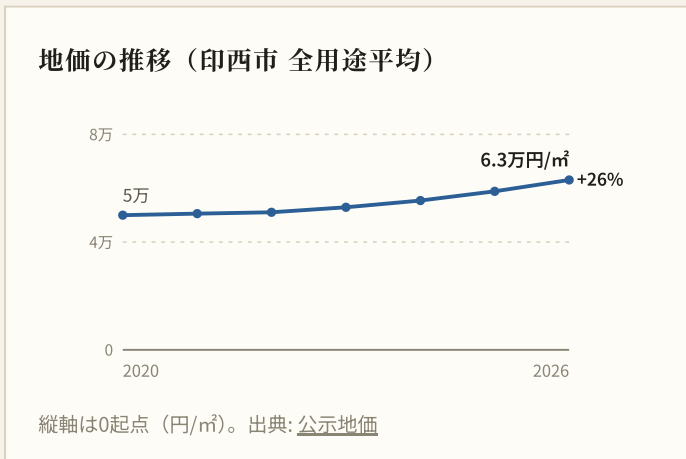


出典: 国土地理院 地理院タイル（淡色地図）／ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」（洪水）。物件検討時は住所単位の確認が必須です

## データで見る 印西牧の原

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p><b>+7.7%</b></p> <p>人口増減（5年）<br/>112,772人・2026-06</p> | <p><b>16.6%</b></p> <p>年少人口率（0-14歳）<br/>世帯数 47,300</p> | <p><b>7,996</b></p> <p>駅利用者（2023年・人/日・乗車）<br/>2019年比 +6%</p> | <p><b>0.93</b></p> <p>財政力指数（行政サービスの持続力）<br/>2024年度・千葉県内上位</p> |
|--|--|--|---|

出典: [www.city.inzai.lg.jp](http://www.city.inzai.lg.jp) / [www.city.inzai.lg.jp](http://www.city.inzai.lg.jp) / [www.city.choshi.chiba.jp](http://www.city.choshi.chiba.jp)



## 印西牧の原周辺で「いつ・何が」起こるか

2026年 **進行中** DCキャンパス始動（印西・白井）

時期は計画・公表ベースで変動します。

### 直近の動き（印西牧の原）

2026-04 **NTTデータ、印西・白井に250MW級DC始動** — 国内最大級のデータセンターキャンパス開発が始動（第一期2030年以降稼働予定）。エリアの雇用・税収基盤を裏付ける大型投資。 [出典](#)

2025-12 **北総線ダイヤ改正、牧の原発着を増発** — 土休日夜間に新鎌ヶ谷～印西牧の原間を増発。運行本数の維持・微増は沿線居住の利便性を支える動き。 [出典](#)

2025-08 **印西市、駅前データセンター新設制限へ** — 駅周辺での新設を制限する地区計画見直し方針を市が表明、市議会も決議。駅前の商業・生活機能が守られる方向は居住環境にプラス材料。 [出典](#)

2025-12 **「DC銀座」印西、新設と住民反発が併存** — 約30棟が集積し今後10棟以上の建設予定。雇用・税収効果と景観・電力への影響が併存する点は購入前に把握したい論点。 [出典](#)

住宅購入判断に関係する公表・報道のみを掲載（レポート作成時点で収集）

### 暮らしの実際

|           |  |
|-----------|--|
| 通勤の実質     | 北総線の最混雑区間でも混雑率95%（2024年度・都心部平均139%を大きく下回る）。車庫最寄りで当駅始発も一部あり／日中は毎時3本前後（アクセス特急含む）。本数の少なさは要体感 <a href="#">出典</a> |
| 保育・学校     | 待機児童 2023年 0人 → 2024年 0人 → 2025年 0人。待機児童3年連続0。市はデータセンター税収を背景に小中学校の給食費無償化を実施。 <a href="#">出典</a>              |
| 医療（夜間・小児） | 休日夜間は日本医科大学千葉北総病院（救命救急センター）・印西総合病院が対応。市内小児科は10件超 <a href="#">出典</a>  |
| 買い物       | ヤオコー牧の原モア店（9:30～22:00・徒歩7分）、ジョイフル本田千葉NT店など車前提の大型商業が充実 <a href="#">出典</a>                                     |
| 水害・地形     | 駅徒歩圏に洪水浸水想定なし。台地の縁の谷津（低地）のみ例外／下総台地上・強固な地盤（データセンター集積の立地理由） <a href="#">出典</a>                                 |
| 月極駐車場     | 月極平均 約8,800円 <a href="#">出典</a>  |
| 水道        | 市内の水道は市営・千葉県営（千葉NT区域）・長門川企業団の3事業者。検討物件の給水事業者を確認 <a href="#">出典</a>   |
| 終電の目安     | 東京発 23:37（総武快速→浅草線・北総経由、0:42着）／新宿発 23:25（御茶ノ水・浅草線経由、0:42着）。駅探2026-07-02時点の目安。ダイヤ改正で変動します <a href="#">出典</a>  |

## 判断のために

### 向いている

- 広さと安全性を最優先する子育て世帯
- リモート中心で都心に出るのが週2日以下の世帯
- 予算内で築浅・4LDKまで視野に入れたい世帯

### 向いていない

- 都心へ毎日通勤する世帯（新宿方面は70分）
- 駅前の商業集積や外食の選択肢を重視する人
- 短期売却の可能性が高く流動性を最重視する人

### 物件選びの注意（印西牧の原）

- 台地の縁の谷津だけ例外的に浸水想定があるため、住所単位でハザード確認
- 大規模板状マンションと駅近少数物件で価格帯が分かれる。管理費・修繕積立の水準を確認
- 区画整理済みで街路は整然。戸建て混在区画は前面道路と日照を現地確認

### 現地で確かめること

- 北総線の日中の本数と運賃を実体験する（東京方面往復）
- 週末昼の牧の原モール周辺の生活動線を歩く
- 夜間の駅徒歩圏の街灯・人通りを確認する

### □ 実勢価格帯の検証

■ 2,105万円/70㎡(2026-06)。印西牧の原と同水準ですが、駅前の商業集積と特急停車の分、売却時の流動性はこちらが上と判断します。

出典: [マンションレビュー\(2026-06\)](#)

### □ 「駅前データセンター建設による環境変化」の検証

■ 駅前商業地に6階建DC(工期～2028年2月)が建設中で、日照・賑わい低下への住民反対が発生。駅北側の該当街区に近い物件は、完成後の景観・人通りの変化を織り込んで検討してください。市長もDC立地規制の検討を表明しています。

出典: [日本経済新聞\(2025-04\)](#)

### □ 学区・保育の当年度実勢

■ 印西市共通(待機0・給食無償)。駅勢圏の小学校は大規模化傾向のため、通学先の個別確認を推奨します。

出典: [印西市\(子育て支援\)](#)

## 位置と徒歩圏



出典: 国土地理院 地理院タイル(淡色地図) / ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」(洪水)。物件検討時は住所単位の確認が必須です

## データで見る 千葉ニュータウン中央

+7.7%

人口増減（5年）  
112,772人・2026-06

16.6%

年少人口率（0-14歳）  
世帯数 47,300

13,753

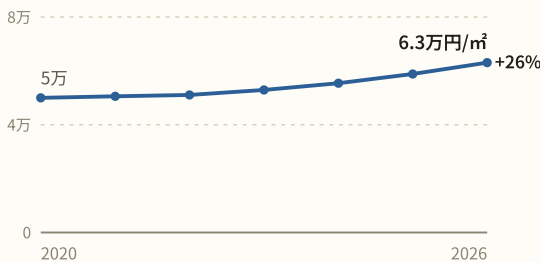
駅利用者（2023年・人/日・乗車）  
2019年比 -5%

0.93

財政力指数（行政サービスの持続力）  
2024年度・千葉県内上位

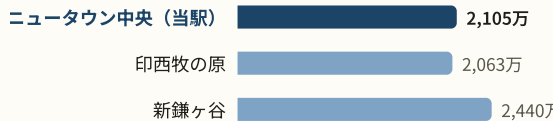
出典: [www.city.inzai.lg.jp](http://www.city.inzai.lg.jp) / [www.city.inzai.lg.jp](http://www.city.inzai.lg.jp) / [www.city.choshi.chiba.jp](http://www.city.choshi.chiba.jp)

### 地価の推移（印西市 全用途平均）



縦軸は0起点（円/㎡）。出典: [公示地価](#)

### 周辺駅との相場比較（70㎡換算）



出典: [駅別相場](#)

### 千葉ニュータウン中央周辺で「いつ・何が」起こるか

2026年 **進行中** DCキャンパス始動

2028年 **注意** 駅前DC建設 工期終了予定

時期は計画・公表ベースで変動します。

### 直近の動き（千葉ニュータウン中央）

2025-04 **駅圏複合施設コスモスパレット供用開始** — 健康・福祉・子育て・文化機能のPFI複合施設が開業。子育て世帯向けの公共サービス拠点が駅圏に整った。 [出典](#)

2025-08 **タウンセンター地区でDC新設制限の方針** — 市が駅前を含む駅周辺でのデータセンター新設を制限する地区計画見直しへ。駅前のにぎわい用途維持は資産価値の下支え要因になり得る。 [出典](#)

2025-07 **駅北口の大型DC計画に住民が立地変更要求** — 北口の大型DC計画（Inzai5）を巡り住民説明会に約276名参加、立地変更を求める活動が継続。購入検討時は計画の帰趨を確認したい。 [出典](#)

2025-12 **北総線ダイヤ改正で夜間帯を増発** — 土休日夜間の増発区間内で利便性が微増。 [出典](#)

住宅購入判断に関する公表・報道のみを掲載（レポート作成時点で収集）

## 暮らしの実際

|           |  |
|-----------|--|
| 通勤の実質     | 北総線の最混雑区間でも混雑率95%（2024年度）。当駅始発は限定的だがアクセス特急停車で速達性あり／日中は毎時3本前後（アクセス特急含む） <a href="#">出典</a>          |
| 保育・学校     | 待機児童 2023年 0人 → 2024年 0人 → 2025年 0人。待機児童3年連続0。市はデータセンター税収を背景に小中学校の給食費無償化を実施。 <a href="#">出典</a>    |
| 医療（夜間・小児） | 駅前にCAPSクリニック（平日夜間・休日の小児初期救急）。二次以上は日医大千葉北総病院（救命救急センター） <a href="#">出典</a>                           |
| 買い物       | イオン千葉NT店の食品売場は8:00～22:00（モール専門店は10:00～21:00）。駅前で日常が完結 <a href="#">出典</a>                           |
| 水害・地形     | 駅徒歩圏に洪水浸水想定なし（利根川・印旛沼低地は圏外）／下総台地上・強固な地盤 <a href="#">出典</a>   |
| 月極駐車場     | 月極 約5,000～11,000円（平置き中心） <a href="#">出典</a>  |
| 水道        | 千葉NT区域は千葉県営水道。市内3事業者が混在するため検討物件の給水事業者を確認 <a href="#">出典</a>  |
| 終電の目安     | 東京発 23:23（半蔵門線→押上経由、0:38着）／新宿発 23:25（浅草線経由、0:38着）。駅探2026-07-02時点の目安。ダイヤ改正で変動します <a href="#">出典</a> |

## 判断のために

### 向いている

- 安全な地盤と駅前の生活利便を両立したい世帯
- 特急停車（成田スカイアクセス）の速達性を使う世帯
- 価格を抑えて教育・生活費に予算を回したい世帯

### 向いていない

- 駅前の景観・人通りの変化（DC建設）を避けたい人
- 都心近接や街の賑わいを最優先する人

### 物件選びの注意（千葉ニュータウン中央）

- 駅北側のDC建設街区に近い物件は、完成後の日照・人通りの変化を織り込んで検討
- 築20年前後の大規模物件は修繕計画と積立残高を確認

### 現地で確かめること

- DC建設地と検討物件の位置関係を現地で確認する
- 平日朝のアクセス特急・スカイライナー接続の混雑度を確認する

□ 実勢価格帯の検証

■ 3,076万円/70㎡(2026-06)。リニア期待で駅近の新築・築浅は統計値より強含みで、築浅駅近は4,000万円台に乗る前提で見てください(+25%目安)。それでも予算内です。

出典: [マンションレビュー\(2026-06\)](#)

□ 「リニア神奈川県駅」の確度評価

■ 構想ではなく躯体工事が進行中(2026年3月に2面4線ホームの形が報道公開)。確度は首都圏の新線案件で最上位です。

出典: [日経クロステック\(2026-03\)](#)

□ 「期待先行」の検証

■ 開業は「2034年以降」とされ時期未定。過去の類似例では価格は「計画確定時」と「開業直前～直後」の二段で動く傾向があり、現在価格には第一段が相当程度織り込み済みと判断。「開業でさらに上がる」前提の予算組みは推奨しません。逆に、着工済みインフラが消えるリスクは小さい。

出典: [日本経済新聞\(2024-02\)](#)

□ 「南口まちづくり」完成後の需給影響

■ 区画整理は2025～2035年度、鉄道4社共同タワーが2026年竣工。約10年間、駅前が工事中である生活影響(騒音・動線)は実需では無視できません。平日夕方の現地確認を推奨します。

出典: [相模原市\(まちづくりガイドライン\)](#)

□ 学区・保育の当年度実勢

■ 緑区は待機児童0。医療費の高校生所得制限は2027年4月に撤廃予定です。

出典: [相模原市\(保育所\)](#)

## 位置と徒歩圏



出典: 国土地理院 地理院タイル（淡色地図）／ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」（洪水）。物件検討時は住所単位の確認が必須です

## データで見る 橋本

**-3.1%**

人口増減（5年）  
164,880人・2026-06（緑区）

**9.8%**

年少人口率（0-14歳）  
世帯数 77,676

**90,316**

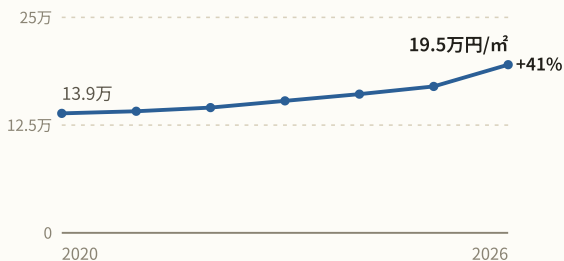
駅利用者（2025年・人/日・京  
王乗降）  
2019年比 -8%

**0.83**

財政力指数（行政サービスの  
持続力）  
2024年度・相模原市全体

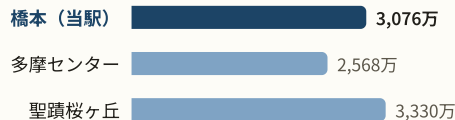
出典: [www.city.sagamihara.kanagawa.jp](http://www.city.sagamihara.kanagawa.jp) / [www.keio.co.jp](http://www.keio.co.jp) / [www.city.sagamihara.kanagawa.jp](http://www.city.sagamihara.kanagawa.jp)

### 地価の推移（相模原市緑区 全用途平均）



縦軸は0起点（円/㎡）。出典: 公示地価

### 周辺駅との相場比較（70㎡換算）



出典: 駅別相場

## 橋本周辺で「いつ・何が」起こるか



## 直近の動き（橋本）

- 2025-10 **橋本駅南口の土地区画整理事業が認可** — リニア新駅隣接の南口地区（約13.7ha・事業費約290億円・2025～2035年度）が事業計画認可、UR施行で始動。長期の駅前再編が確定情報になった。 [出典](#)
- 2025-05 **京王、橋本駅のリニア駅側移設を計画化** — 中期経営計画で駅移設方針を明示（2030年度移設着手目標）。JR・京王・リニアの3駅集約による乗換改善は駅勢圏の利便に関わる大きな計画。 [出典](#)
- 2025-10 **リニア工事費11兆円、開業は35年を仮置き** — JR東海が総工事費を11.0兆円に増額、2035年開業を「仮置き」と発表。開業時期は依然未確定で、期待を織り込んだ価格での購入はタイミングリスクに留意。 [出典](#)
- 2025-03 **相模原市の公示地価4年連続上昇** — 市平均+4.8%、橋本駅近商業地は+9.4%の地点も。期待先行の側面を含め価格水準の妥当性確認に有用。 [出典](#)

住宅購入判断に関する公表・報道のみを掲載（レポート作成時点で収集）

## 暮らしの実際

|           |  |
|-----------|--|
| 通勤の実質     | 京王相模原線の混雑率101%（2024年度・都心部平均より低い）。京王線は当駅始発で朝の着席通勤が可能／日中は京王・JR横浜線・相模線あわせて毎時15本超 <a href="#">出典</a>           |
| 医療（夜間・小児） | 緑区西橋本の急病診療所は2025年3月末で廃止。休日夜間の初期診療は中央区の相模原中央メディカルセンター等へ（救急案内042-756-9000）。駅周辺に小児科クリニック複数 <a href="#">出典</a> |
| 買い物       | イトーヨーカドー アリオ橋本店（10:00～21:00・JR南口徒歩6分）、駅直結ミウイ橋本 <a href="#">出典</a>  |
| 水害・地形     | 駅徒歩圏は浸水想定区域外（境川沿いの一部低地を除く）／相模原台地上 <a href="#">出典</a>   |
| 月極駐車場     | 月極 平置き約9,000円・機械式約11,000円（駅近は1.5万円超も） <a href="#">出典</a>   |
| 水道        | 神奈川県営水道。2025年10月に平均16%の料金改定（値上げ）が実施済み <a href="#">出典</a>   |
| 終電の目安     | 東京発 23:40（新宿経由 京王線、0:47着）／新宿発 0:01（京王線・調布乗換、0:47着）。駅探2026-07-02時点の目安。ダイヤ改正で変動します <a href="#">出典</a>        |

## 判断のために

### 向いている

- 将来性と都心アクセスの均衡を求める世帯
- 長期保有で街の変化をプラスに楽しめる世帯
- 新宿方面へ週数回以上出る世帯

### 向いていない

- 工事の音・動線変化がストレスになる世帯（駅前工事が約10年続く）
- 5年以内の売却を想定する人（工事期間中の相場変動リスク）

### 物件選びの注意（橋本）

- 南口再開発の工事影響範囲（2025～2035年度）と物件の位置関係を確認
- 駅近築浅はリニア期待で統計相場より強含み。乖離前提で価格交渉を
- 京王側とJR側で街の性格が異なる。生活動線に合わせて選ぶ

### 現地で確かめること

- 平日夕方に南口工事エリアの騒音・動線を確認する
- 京王橋本始発での着席可能性を平日朝に確認する
- 週末のアリオ橋本周辺の混雑と駐車場動線を確認する

#### □ 実勢価格帯の検証

■ 2,568万円/70㎡(2026-06)。築30年超の大規模物件が平均を下げており、築20年以内に絞ると3,000万円台前半が目安。管理状態の個体差が大きい駅なので、修繕履歴の確認が特に重要です。

出典: [マンションレビュー\(2026-06\)](#)

#### □ 「多摩ニュータウンの高経年化」の検証

■ 多摩市域は2050年に人口27%減、諏訪・永山地区は32%減の予測。ただしこれは団地エリア中心の予測で、駅前と丘陵奥で資産価値の維持力が分かれる構造です。買うなら駅徒歩10分以内を強く推奨します。

出典: [東京都\(多摩NT再生資料\)](#)

#### □ 「モノレール延伸」の確度評価

■ 町田方面延伸（約16km）は2022年にルート決定済みですが、都市計画決定・環境アセスメントは未実施で開業時期は未定（2030年代半ばの観測）。先行する箱根ヶ崎方面との進捗差も大きく、延伸効果を購入価格に織り込むのは時期尚早と判断します。

出典: [町田市（多摩都市モノレール）](#)

#### □ 検討街区単位のハザード確認

■ 台地上で洪水・液状化は低い一方、斜面地に土砂災害警戒区域が点在。丘陵の縁の物件は住所単位の確認が必須です。

出典: [多摩市ハザードマップ](#)

#### □ 学区・保育の当年度実勢

■ 待機児童2人。018サポート(月5,000円)を含め、都の子育て支援は5駅で最も手厚い水準です。

出典: [東京都\(018サポート\)](#)

## 位置と徒歩圏



出典: 国土地理院 地理院タイル (淡色地図) / ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」(洪水)。物件検討時は住所単位の確認が必須です

## データで見る 多摩センター

**-0.2%**

人口増減 (5年)  
148,612人・2026-06

**9.9%**

年少人口率 (0-14歳)  
世帯数 77,350

**80,472**

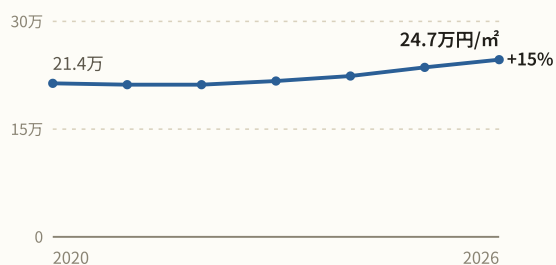
駅利用者 (2025年・人/日・京  
王乗降)  
2019年比 -11%

**1.13**

財政力指数 (行政サービスの  
持続力)  
2021年度・地方交付税の不交  
付団体

出典: [www.city.tama.lg.jp](http://www.city.tama.lg.jp) / [www.keio.co.jp](http://www.keio.co.jp) / [www.city.tama.lg.jp](http://www.city.tama.lg.jp)

### 地価の推移 (多摩市 公示地価平均)



### 周辺駅との相場比較 (70㎡換算)



出典: 駅別相場

## 多摩センター周辺で「いつ・何が」起こるか

2028年 予定 旧京王プラザ跡 複合施設開業予定

2035年 注意 モノレール町田延伸 開業観測（未定）

時期は計画・公表ベースで変動します。

## 直近の動き（多摩センター）

2025-04 **多摩中央公園がリニューアル全面開園** — 駅徒歩5分の公園がPark-PFI再整備を終え全面開園。カフェ・図書館一体の空間となり、駅圏の子育て環境の魅力向上に直結。 [出典](#)

2025-08 **旧京王プラザホテル多摩、解体完了し建替えへ** — 跡地は低層商業＋高層分譲マンションの複合施設として2028年度開業目標。駅前の顔が更新される再開発。 [出典](#)

2025-03 **モノレール町田延伸は都市計画手続き前** — 2022年ルート決定済みだが都市計画決定・環境アセスは未実施で開業未定（2030年代半ば観測）。延伸効果を購入判断に織り込むのは時期尚早。 [出典](#)

2025-06 **市が駅周辺再構築会議で将来像を検討** — 行政・鉄道事業者・地権者による会議で駅周辺の将来像を検討中。中期的な駅前更新の方向性を確認できる。 [出典](#)

住宅購入判断に関する公表・報道のみを掲載（レポート作成時点で収集）

## 暮らしの実際

|           |  |
|-----------|--|
| 通勤の実質     | 小田急多摩線の混雑率76%（2024年度・首都圏で最も緩い水準）、京王相模原線101%。朝の着席余地が大きい／日中は京王・小田急・モノレールあわせて毎時15本超 <a href="#">出典</a>  |
| 医療（夜間・小児） | こども準夜診療所（市立健康センター内・毎日19:00～21:45受付・15歳以下対象）。平日夜間・休日の二次救急案内も市が整備 <a href="#">出典</a>                   |
| 買い物       | 京王ストア多摩センター店は10:00～23:00と遅くまで営業（駅前）。イトーヨーカドー多摩センター店（10:00～21:00） <a href="#">出典</a>                  |
| 水害・地形     | 浸水想定は乞田川・大栗川沿いの谷底低地に限定／多摩丘陵の台地上（斜面地に土砂災害警戒区域が点在） <a href="#">出典</a>                                  |
| 月極駐車場     | 月極 約11,000～15,000円 <a href="#">出典</a>  |
| 水道        | 東京都水道局（都区部と同一の料金体系） <a href="#">出典</a>   |
| 公園・図書館    | 一人当たり都市公園等面積15.85㎡は多摩26市中2位。市立公園緑地は205ヶ所 <a href="#">出典</a>  |
| 終電の目安     | 東京発 23:32（新宿経由 京王線、0:51着）／新宿発 0:18（京王特急・調布乗換、0:51着）。駅探2026-07-02時点の目安。ダイヤ改正で変動します <a href="#">出典</a> |

## 判断のために

### 向いている

- 子育て支援の手厚さ（018サポート等）を重視する世帯
- 計画された街並み・歩車分離の環境を好む世帯
- 新宿35分の利便とゆとりの両立を求める世帯

### 向いていない

- 築古物件の管理状態を見極める手間を避けたい人
- 丘陵の高低差が日常の負担になる世帯

### 物件選びの注意（多摩センター）

- 駅徒歩10分以内を強く推奨（丘陵奥は長期の価値維持力が分かれる）
- 築30年超は修繕履歴・積立残高・管理組合議事録まで確認
- 丘陵の縁は土砂災害警戒区域の該当有無を住所で確認

### 現地で確かめること

- 駅から物件までの高低差・坂を実際に歩く
- 夜のペDESTリアンデッキと駅周辺の雰囲気を確認する

□ 実勢価格帯の検証

■ 2,678万円/70㎡で前年比マイナス(軟調)。5駅で唯一の買い手優位局面で、価格交渉の余地が生まれやすい環境です。

出典: [マンションレビュー\(2026-06\)](#)

□ 「新規シグナルの乏しさ」の検証

■ 人口は3年連続減少に転換、駅前再開発は一段落し、新たな鉄道・大型開発は確認されていません。「上がる理由」より「下がりにくい理由」(台地・都心直通・生活完結性)で選ぶ駅です。10年後の売却を前提にするなら、他4駅より流動性の低下リスクを見込んでください。

出典: [上尾市人口統計](#)

□ 検討街区単位のハザード確認

■ 大宮台地上で駅周辺は浸水想定区域外〜ごく浅い区分。荒川洪水想定は市西部低地のみです。

出典: [上尾市ハザードマップ](#)

□ 学区・保育の当年度実勢

■ 待機児童0(前年6人から解消)。医療費は18歳年度末まで助成があります。

出典: [埼玉県\(待機児童\)](#)

## 位置と徒歩圏



出典: 国土地理院 地理院タイル（淡色地図）／ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」（洪水）。物件検討時は住所単位の確認が必須です

## データで見る 上尾

**+0.8%**

人口増減（5年）  
230,683人・2026-06

**11.1%**

年少人口率（0-14歳）  
世帯数 111,054

**38,681**

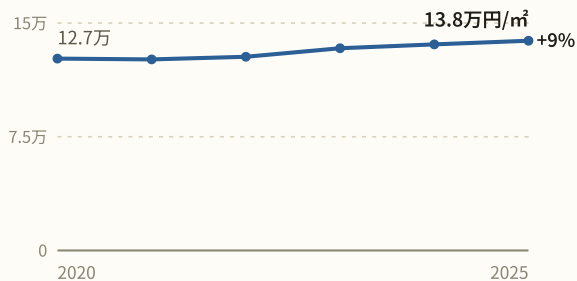
駅利用者（2024年・人/日・  
JR乗車）  
2019年比 -7%

**0.87**

財政力指数（行政サービスの  
持続力）  
2023年度・3カ年平均

出典: [www.city.ageo.lg.jp](http://www.city.ageo.lg.jp) / [ja.wikipedia.org](http://ja.wikipedia.org) / [zaisei.net](http://zaisei.net)

### 地価の推移（上尾市 全用途平均（～2025））



縦軸は0起点（円/m²）。出典: [公示地価](#)

## 直近の動き（上尾）

- 2025-09 **丸広上尾店がSC業態で再オープン** — 駅東口デッキ直結の百貨店が「まるひろ上尾SC」に転換。ヤオコー・ニトリ等が入居し、駅前商業の日常利便は維持・強化。 [出典](#)
- 2025-08 **図書館本館改修、駅前まるひろに仮本館** — 工事期間中はまるひろ上尾SC6階に仮本館（2026年度末開館予定、改修後も分館として存続）。駅前の公共サービスが強化される行政投資。 [出典](#)
- 2025-09 **上尾駅周辺の地価は緩やかに上昇** — 駅周辺+1.78%（市平均+1.68%）。駅近は上昇する一方、駅から離れると横ばい～下落もあり、駅距離による資産性の差が出やすい。 [出典](#)
- 2025-06 **市が「上尾の都市計画2025」を公表** — 駅周辺の歩行空間ネットワーク整備方針や西口ロータリー歩道整備など、駅周辺の歩行環境改善の取組を確認できる。 [出典](#)

住宅購入判断に関係する公表・報道のみを掲載（レポート作成時点で収集）

## 暮らしの実際

|           |  |
|-----------|--|
| 通勤の実質     | 高崎線最混雑区間（宮原→大宮）で混雑率130%（2024年度）。当駅始発はなく朝の着席は難しい／日中は毎時4～6本（上野東京ライン・湘南新宿ライン直通） <a href="#">出典</a>        |
| 保育・学校     | 待機児童 2024年 6人 → 2025年 0人。待機児童は前年6人から解消。医療費は18歳年度末まで助成。 <a href="#">出典</a>                              |
| 医療（夜間・小児） | 上尾市平日夜間及び休日急患診療所（緑丘・内科/小児科/外科、医師会輪番制）。小児科は当日事前予約制 <a href="#">出典</a>                                   |
| 買い物       | ヤオコー まるひろ上尾SC店（9:00～21:00・駅東口デッキ直結）。駅前で日常の買い物が完結 <a href="#">出典</a>                                    |
| 水害・地形     | 駅周辺は浸水想定区域外～ごく浅い区分（荒川想定は市西部低地のみ）／大宮台地上 <a href="#">出典</a>  |
| 月極駐車場     | 月極約7,000～12,000円（駅近ほど高い） <a href="#">出典</a>  |
| 公園・図書館    | 市立図書館は本館+5分館体制（駅前分館あり）+公民館図書室 <a href="#">出典</a>   |
| 終電の目安     | 東京発 23:32（上野経由 高崎線直通、0:16着）／新宿発 23:37（埼京線→赤羽乗換、0:23着）。駅探2026-07-02時点の目安。ダイヤ改正で変動します <a href="#">出典</a> |

## 判断のために

### 向いている

- 価格交渉を含めて堅実に買いたい世帯
- 上野東京ライン・湘南新宿ラインの両方を使う世帯
- 生活完結性（駅前商業・病院）を重視する世帯

### 向いていない

- 将来の資産価値上昇への期待を重視する人
- 駅前の新しさ・話題性を求める人

### 物件選びの注意（上尾）

- 相場軟調局面のため、売出価格からの交渉余地を前提に検討
- 東口・西口で商業の性格が異なる。生活動線で選ぶ

### 現地で確かめること

- 平日朝の高崎線乗り混雑を体験する（上尾始発はない）
- 駅前商業（まるひろ上尾SC等）の平日夕方の人通りを確認する

表示外の駅（条件該当分）

|          |         |  |
|----------|---------|--|
| 稲毛       | 1,982万円 | 安く東京35分だが将来性・ハザードのデータが未整備(ご依頼で個別調査可)           |
| 春日部      | 1,836万円 | 同上(相場軟調・データ未整備)                                |
| 新鎌ヶ谷     | 2,440万円 | 3路線交点で利便良好だがシグナル未整備。整備後は上位候補になり得る              |
| 柏        | 2,946万円 | 西口再開発は準備組合段階(長期)。繁華街の体感治安と保育の入りにくさで子育て重視と相性が劣後 |
| ふじみ野     | 3,473万円 | 池袋軸なら有力。東京・新宿軸ではアクセス加点が伸びず                     |
| 川越       | 2,804万円 | 観光地価と住宅価値の乖離に注意。市内のエリア差が大きい                    |
| 越谷レイクタウン | 4,683万円 | 予算上限近く、低地立地(調節池設計と2023年実績あり)で災害重視と相性が劣後        |
| 海老名      | 4,446万円 | 将来性は強いが直近+35%上昇済み・駅前浸水1.5m想定・2026年度マップ更新待ち     |
| 八千代緑が丘   | 2,951万円 | 東葉高速鉄道の債務約2,150億円・高運賃問題が構造リスク                  |
| つくば・研究学園 | 3,670万円 | 教育環境は最強級だが直近+33%上昇と学校過密・学区再編。新宿軸では60分超         |
| 湘南台・大和   | 2,921万円 | 横浜軸なら有力。東京・新宿軸では優位性が出ず                         |
| 聖蹟桜ヶ丘    | 3,330万円 | 新宿30分で優秀。将来性シグナルが未整備のため今回は保留                   |

ご家族で話し合うチェックリスト

- 「生活の質・広さ・安全」(印西方面)と「都心近接・将来性」(橋本)、どちらの思想に寄せるか
- 10年後に売る可能性はあるか(あるなら流動性: 橋本・多摩センター> 印西方面> 上尾)
- 北総線の運賃(値下げ後も割高)と外出頻度のバランスは許容できるか
- 橋本の場合、約10年続く駅前工事を許容できるか
- 次の週末、どの2駅を見に行くか(平日夜と週末昼の2回を推奨)

- ※ 成約ベースの実勢分布(現在は売出統計の暫定値。不動産情報ライブラリAPI交付後に精査可能)
- ※ 各駅の当年度の学校別児童数・学区再編の最新資料(市教委への個別確認を推奨)
- ※ 上尾駅前の体感治安の定性情報/表示外駅の一部の将来性・ハザード詳細
- ※ 所要時間は日中概算。通勤時間帯の実測を推奨
- ※ 駅利用者数は事業者により単位が異なります（京王・北総=乗降、JR=乗車。乗車は乗降の約半分に相当）。JR駅はJR東日本公表値をWikipedia経由で確認
- ※ 終電時刻は乗換案内（駅探）2026-07-02検索の目安で、ダイヤ改正により変わります
- ※ 月極駐車場・スーパー営業時間は相場サイト・店舗公表の目安（変動あり）。混雑率は路線の最混雑区間の値で、当駅通過時はより緩やかな場合があります

#### 次のアクション

上のチェックリストで方針を決め、候補2駅を「平日夜」と「週末昼」の2回見に行くことをおすすめします。観点は各駅の「現地で確かめること」をご利用ください。

#### 訂正版ポリシー

事実誤認のご指摘は確認のうえ訂正版を無償で発行します。納期超過・事実誤認の場合は全額返金します。

#### お問い合わせ

納品時のご案内メールへの返信で受け付けます。報告書番号（No.002）を添えてご連絡ください。